

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport 1. kvartal 2020

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for år til dato udgør 12,9 mio. DKK mod budgetteret 14 mio. DKK. Resultatet svarer til et afkast på 1,5% af den investerede kapital.

Lejeindtægterne andrager 31,1 mio. DKK, hvilket er på niveau med det budgetterede.

De samlede driftsomkostninger er 10,5 mio. DKK, hvilket er 1 mio. DKK højere end budgetteret. Afbigelsen skyldes primært øget udgifter til vedligeholdelse.

Administrationsomkostningerne, som rummer fee til Core Property Management, regnskab m.m., er på 2,6 mio. DKK, hvilket er 0,1 mio. DKK højere end budgetteret.

Nettorenteutgifterne udgør 4,9 mio. DKK, svarede til det budgetterede.

Værdiansættelse af ejendomme

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i forbindelse med kvartalsregnskabet. Dette sker kun ved årsregnskabet.

Det igangværende byggeprojekt A12 i Høje Taastrup er indregnet til anskaffelsessummen på 59 mio. DKK,

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån

Som følge af rentestigning i første kvartal, er det urealiserede kurstab faldet med 25,8 mio. DKK. Dette har påvirket afkastet i 1. kvartal positivt med 2,1%.

Pr. 31. marts 2021 er der dermed en negativ kursregulering af prioritetsgælden på 55,4 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Dette kurstab vil alt andet lige reduceres henover tid, og forsvinder i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2028-2029.

Udvikling i aktiekursen

Den vejledende aktiekurs for investoraktieselskaberne kan opgøres til 57.987 DKK pr. 31. marts 2021.

Afkast på aktien for første kvartal kan opgøres til 3,2%, hvilket skyldes dels et positivt ordinære driftsresultat og dels den positive værdiregulering på realkreditlånene.

Ordinært resultat

	1. kvartal 2021	Forecast 2021	Regnskab 2020
I % af investeret kapital	1,5%	6,2%	5,7%
I % af egenkapital primo året	1,2%	5,0%	5,1%

Lejetomgang

	Marts 2021	2020
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,5%	0,5%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	31. marts 2021	31. december 2020
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	59.762 DKK	57.528 DKK
Samlet afkast i %	3,9%	13,0%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	57.987 DKK	56.211 DKK
Samlet afkast i %**	3,2%	10,3%

* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK pga. af individuelle forhold. Der er derfor her anvendt et gennemsnit. Kurserne og afkastene er primært lavere, fordi investoraktieselskaberne afholder selskabsskatten, og at der er hensat til udskudt skat.

Forventninger til 2021

Der forventes et ordinært resultat for 2021 på 53 mio. DKK, hvilket er 6,2% af den investerede kapital og lidt under det budgetterede.

Det sidste store byggeprojekt på byggefelt A12 i Høje Taastrup forventes først færdig primo 2023.

Effekten af COVID-19 på selskabets ordinære resultat forventes at blive relativt begrænset, idet den lave lejetomgang forventes at fortsætte. Der må forventes lidt højere tab på lejetilgodehavender, men effekten er ikke konstateret endnu. Andelen af erhvervslejemål udgør ca. 23%, hvoraf de væsentligste er en Føtex og en ejendom med kontorlejemål, som ikke er påvirket. Derfor forventes effekten af eventuelle midlertidige huslejesættelser at blive lille.

Core Bolig IX

1. kvartal 2021

RESULTATOPGØRELSE
(DKK '000)

	Ar til dato						2020		Δ	
		(Budget)	1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
				(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	24.661	24.907	24.661	24.907	24.907	24.990	99.465	99.711	88.948	
Lejeindtægter - erhverv	5.730	5.890	5.730	5.890	5.890	5.890	23.400	23.560	22.171	
Lejeindtægter - anden	692	325	692	325	325	325	1.666	1.299	2.615	
Lejeindtægter	31.083	31.122	31.083	31.122	31.122	31.205	124.531	124.570	0%	113.733
Vedligehold	-2.410	-1.682	-2.410	-2.894	-2.782	-1.682	-9.768	-8.728	-8.189	
Ejendomsskatter og forsikring	-3.009	-2.821	-3.009	-2.821	-2.821	-2.821	-11.471	-11.283	-10.382	
Fællesudgifter ejerforeninger	-47	-71	-47	-71	-71	-71	-261	-285	-159	
Forbrugsudgifter	-1.754	-1.524	-1.754	-1.524	-1.524	-1.524	-6.325	-6.094	-6.417	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.937	-1.848	-1.937	-1.500	-1.497	-1.497	-6.432	-6.343	-5.620	
Tab på lejedebitorer	48	-240	48	-240	-240	-240	-672	-959	-480	
Hensat til tab på lejedebitorer	-124	0	-124	0	0	0	-124	0	-267	
Inkasso- og advokat	-12	-50	-12	-50	-50	-50	-162	-200	-117	
Administrator	-1.112	-1.029	-1.112	-1.029	-1.029	-1.029	-4.198	-4.115	-3.813	
Gebyrer og div omk.	-125	-175	-125	-175	-175	-175	-650	-700	-553	
Driftsomk.	-10.481	-9.439	-10.481	-10.303	-10.188	-9.088	-40.062	-38.707	4%	-35.997
Nettolejeindtægter	20.601	21.683	20.601	20.818	20.933	22.117	84.469	85.863	-2%	77.736
Management fee	-2.597	-2.524	-2.597	-2.596	-2.588	-2.651	-10.431	-10.308	-9.376	
Regnskab og revision	-101	-104	-101	-101	-101	-101	-402	-416	-391	
Bestyrelse	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-280	-280	-271	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-84	-93	-84	-93	-93	-318	-586	-595	-529	
Administration	-2.851	-2.791	-2.851	-2.859	-2.851	-3.139	-11.700	-11.599	1%	-10.566
Resultat før finansielle poster	17.750	18.892	17.750	17.959	18.082	18.978	72.770	74.264	-2%	67.170
Renteindtægter, indlån	0	-25	0	-25	-25	-25	-75	-100	-281	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-4.882	-4.860	-4.882	-4.904	-4.920	-5.046	-19.751	-19.771	-18.016	
Øvrige finansielle poster	-2	0	-2	0	0	0	-2	0	-3	
Finansielle poster - netto	-4.884	-4.885	-4.884	-4.929	-4.945	-5.071	-19.829	-19.871	0%	-18.301
Ordinært resultat	12.866	14.007	12.866	13.030	13.137	13.907	52.941	54.394	-3%	48.869
i % af investeret kapital	1,51%	1,65%	1,51%	1,53%	1,54%	1,63%	6,22%	6,39%	5,74%	
i % af egenkapital	1,21%	1,32%	1,21%	1,22%	1,23%	1,31%	4,97%	5,11%	5,15%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	98.780	
Salg af lejligheder, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Salg af ejendomme, salgssum - ansk.sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Særlige poster i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	98.780
Resultat før skat	12.866	14.007	12.866	13.030	13.137	13.907	52.941	54.394	-3%	147.649
i % af egenkapital	1,21%	1,32%	1,21%	1,22%	1,23%	1,31%	4,97%	5,11%	15,56%	
Skat	-752	-734	-752	-891	-892	-892	-3.427	-3.001	-1.988	
Periodens resultat	12.114	13.273	12.114	12.139	12.245	13.015	49.513	51.393	-4%	145.661
i % af egenkapital	1,14%	1,25%	1,14%	1,14%	1,15%	1,22%	4,65%	4,82%	15,35%	

Resultat i % af investeret kapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'investeret kapital' (DKK 850.000.000).

Resultat i % af egenkapital beregnes som; 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0,4% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Core Bolig IX

1. kvartal 2021

BALANCE
(DKK '000)

	År til dato		2020				Budget (31/12)	2020 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsejendomme - primo	2.545.300	2.545.300	2.545.300	2.545.300	2.545.300	2.545.300	2.545.300	1.726.544
Tilgange, anskaffelsessummer og omk.	0	0	0	0	0	0	0	709.449
Tilgange, modernisering og ombygninger	1.680	2.805	1.680	8.227	27.619	40.340	40.840	10.526
Afgange	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	98.780
Investeringsejendomme	2.546.980	2.548.105	2.546.980	2.553.527	2.572.919	2.585.640	2.586.140	2.545.300
Investeringsejendomme under opførelse	59.013	63.974	59.013	82.831	119.202	173.171	197.735	56.828
Tilgodehavende leje	1.414	1.157	1.414	1.414	1.414	1.414	1.157	1.157
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-694	-568	-694	-694	-694	-694	-568	-568
Lejetilgodehavender	719	589	719	719	719	719	589	589
Andre tilgodehavender	14.846	15.000	14.846	6.000	1.000	1.000	1.000	14.895
Selskabsskat/ udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	1.050
Periodeafgrænsningsposter	5.321	5.000	5.321	3.500	5.000	2.000	2.000	2.010
Andre tilgodehavender	20.167	20.000	20.167	9.500	6.000	3.000	3.000	17.955
Likvide beholdninger	6.335	315	6.335	9.585	257	271	-524	473
Aktiver i alt	2.633.216	2.632.983	2.633.216	2.656.163	2.699.097	2.762.801	2.786.940	2.621.145

	År til dato		2020				Budget (31/12)	2020 (31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
PASSIVER		(Budget)		(Forecast)	(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditaktiekapital	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175	424.175
Overført resultat tidligere år og frie reserver	640.966	640.966	640.966	640.966	640.966	640.966	640.966	524.998
Overført årets resultat og poster på EK	12.114	13.273	12.114	24.253	36.499	49.513	51.393	145.661
Betalt udbytte	0	0	0	-33.934	-33.934	-33.934	-33.934	-29.692
Egenkapital	1.077.255	1.078.414	1.077.255	1.055.460	1.067.706	1.080.720	1.082.600	1.065.141
Udskudt skat	48.686	48.659	48.686	48.686	48.686	48.686	48.659	48.686
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	5.248	5.130	5.248	5.248	5.248	5.248	5.130	5.130
Hensatte forpligtelser	53.935	53.789	53.935	53.935	53.935	53.935	53.789	53.817
Ansvarlige lån fra komplementarer	0	0	0	0	0	0	0	0
Realkreditlån	1.430.786	1.430.638	1.430.786	1.490.461	1.486.258	1.482.055	1.465.463	1.434.338
Banklån	0	0	0	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	1.430.786	1.430.638	1.430.786	1.490.461	1.486.258	1.482.055	1.465.463	1.434.338
Bankkreditter	15.783	17.000	15.783	0	34.000	88.000	131.000	12.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.041	3.000	3.041	3.000	3.000	3.000	3.000	5.675
Selskabsskat	996	2.056	996	1.887	2.779	3.672	3.001	1.294
Varmeregnskaber	1.764	2.272	1.764	1.764	1.764	1.764	2.272	2.272
Deposita og forudbetalt leje	43.665	42.209	43.665	43.665	43.665	43.665	42.209	42.209
Anden gæld	5.991	3.606	5.991	5.991	5.991	5.991	3.606	3.606
Kortfristet gæld	71.240	70.142	71.240	56.306	91.199	146.091	185.087	67.849
Passiver i alt	2.633.216	2.632.983	2.633.216	2.656.163	2.699.097	2.762.801	2.786.940	2.621.145

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.077.255	1.077.255	1.055.460	1.067.706	1.080.720	1.065.141
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	-55.375	-55.375	-55.375	-55.375	-55.375	-84.167
Performance fee	-7.890	-7.890	-7.890	-7.890	-7.890	-7.890
	1.013.989	1.013.989	992.195	1.004.440	1.017.455	973.084

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	63.491	63.491	62.207	62.928	63.695	62.777
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	59.762	59.762	58.478	59.200	59.967	57.528
Loan to Value**	58%	58%	59%	59%	59%	59%

*) Net Asset Value (Fair Value)/ antal aktier

**) (langfristet gæld (kursværdi) + anden bankgæld + renteswap)/ ejendomsværdi